

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE DE LOCAUX
AU SEIN D'EQUIPEMENTS SPORTIFS MUNICIPAUX**

Entre

La Ville d'Avignon représentée par **Madame Cécile HELLE, Maire**, agissant en cette qualité et en vertu de la Décision n° 25-0010 en date du

**Ci-après dénommée « La Ville »,
D'une part,**

Et

L'association Sporting Olympique Avignonnais XIII (SOA XIII) dont le siège social est situé 185 avenue Pierre Semard - 84000 AVIGNON, enregistrée au Registre National des Associations sous le numéro W842000988, représentée par **Monsieur Christophe JOUFFRET**, en sa qualité de **Président** en exercice, dûment habilité à signer les présentes,

**Ci-après dénommé « Le Preneur »,
D'autre part,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L2122-22 alinéa 5,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2144-3,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
Vu la Délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2020, donnant délégation au Maire,
Vu l'Arrêté du Maire en date du 19 août 2020 donnant délégation à Monsieur Joël PEYRE, Conseiller Municipal,

PRÉAMBULE

La Ville d'Avignon est gestionnaire des équipements sportifs municipaux dans lesquels peuvent évoluer les associations sportives. Ces mises à disposition sont réalisées par le Département des Sports et Loisirs. Les clubs sportifs associatifs, par leur activité, participent à une mission d'intérêt général favorable aux avignonnaises et avignonnais et contribuent au rayonnement de la Ville. Pour répondre au mieux aux besoins et attentes de ces clubs, la Ville attribue également des locaux au sein de ses installations pour leur permettre d'évoluer dans des conditions optimales.

Depuis plusieurs années, l'association utilise des locaux communaux au Parc des Sports. La précédente convention SP2016000819 étant arrivée à échéance, l'association a sollicité l'accord de la Ville pour le renouvellement de cette attribution nécessaire à la mise en œuvre de ses activités.

La Ville a réservé une suite favorable à sa demande et il convient donc d'établir une nouvelle convention afin d'encadrer les modalités d'occupation ainsi que les droits et obligations de chacune des parties.

La présente convention est strictement passée avec le Président du SOA XIII et conformément aux statuts de celle-ci.

En conséquence et de convention expresse entre les parties comme constituant la condition impulsive et déterminante des présentes sans laquelle elles n'auraient pas été conclues, la présente convention est exclue du champ d'application du décret du 30 septembre 1953 sur les baux commerciaux.

CELA ÉTANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention définit les engagements de la Ville et du Sporting Club Avignonnais XIII pour l'utilisation de locaux communaux au sein du Parc des Sports à Avignon pour permettre à l'association **la pratique sportive du Rugby conformément à ses statuts**.

Aucune autre activité n'est autorisée dans le local mise à disposition.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX

La Ville attribue au Preneur, à titre précaire et révocable, pour les activités définies à l'article 1^{er}, des locaux situés au **Parc des Sports – 520 avenue Pierre de Coubertin - 84000 AVIGNON**, d'une surface de **395 m²**, propriété de la Commune d'Avignon.

Les locaux comprennent (Cf. annexe 1) :

- Espaces mutualisables de 585 m² occupés par le SOA XIII et d'autres associations
- Locaux à usage exclusif de 395 m² occupés uniquement par le SOA XIII
 - o Bureaux : 151,40 m²
 - o Stockage : 243,30 m²

N/Réf. M06010– P05018 (Code parcelle ES-336)

ARTICLE 3 – DUREE

La présente convention conclue à titre précaire et révocable est consentie au Preneur **à compter de l'échéance de la précédente convention et pour une durée d'un an renouvelable**, par tacite reconduction, sans toutefois que la durée ne puisse excéder 6 ans.

Elle pourra être éventuellement renouvelée, au-delà de cette durée, qu'après **demande expresse du Preneur au moins trois (3) mois avant le terme**.

A défaut, le site sera considéré comme libre à l'échéance et susceptible d'être réaffecté pour d'autres besoins de la Ville.

ARTICLE 4 – SOUS-LOCATION, CESSIION ET MISE A DISPOSITION

Toute sous-location même temporaire, cession ou mise à disposition au profit d'une tierce personne est interdite.

ARTICLE 5 – CONDITIONS FINANCIERES

5.1 - Valeur locative

Cette mise à disposition est consentie à titre gracieux.

L'estimation annuelle des valeurs allouées au Preneur, au jour de la signature de la convention, s'établit à un montant de **110 250 € (CENT DIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS)**.

La mise à disposition de locaux est une subvention en nature qui peut être accordée notamment par les collectivités territoriales aux associations qui en font la demande pour permettre la réalisation de leur objet statutaire.

Au même titre que les subventions accordées en numéraire, ces attributions sont soumises à conditions et le Preneur doit notamment :

- **Informar la Direction de la Vie Participative** de la Ville du montant de cette contribution ;
- **Valoriser dans ses comptes** la mise à disposition des locaux par la Ville basée sur la valeur locative des locaux.

5.2 – Dépôt de garantie

Les parties conviennent que l'occupant ne verse pas de dépôt de garantie compte tenu de la particularité du site.

5.3 – Charges

La Ville prendra à sa charge les contrats et les frais inhérents pour les abonnements d'eau, d'électricité et de chauffage.

Cependant, devant l'augmentation significative des charges de fonctionnement mais aussi dans une démarche citoyenne et de responsabilisation, la Ville demande une participation forfaitaire par le Preneur, au prorata des surfaces occupées (hors stockage et espaces mutualisés), fixée à 8 €/m²/an à la date de signature.

Pour cette attribution, le montant s'élève à 302 €/trimestre.

Paraphes



Les titres de recettes sont payables auprès de la Trésorerie Municipale d'Avignon sise Cité Administrative - Avenue du 7ème Génie - BP 313 - Bât. 5 - Entrée « U » - 84098 AVIGNON Cedex 9.

Toutefois, la participation financière aux charges de fonctionnement peut être revue à la hausse, dans le cas d'augmentation significative des tarifs ou des consommations d'énergie et de fluides. Dans cette éventualité, le Preneur en sera informé par simple courrier.

5.3 - Impôts et taxes

Le Preneur acquitte l'ensemble des impôts et taxes concernant l'utilisation de la partie de l'immeuble, établis ou à établir par l'Etat, le Département, la Ville ou toute autre collectivité.

ARTICLE 6 – ASSURANCES

Le Preneur s'engage à assurer, auprès d'une compagnie solvable de son choix :

- **Sa responsabilité locative pour les bâtiments (risques locatifs)** ainsi que leurs aménagements notamment contre les risques INCENDIE, EXPLOSIONS, DOMMAGES ELECTRIQUES, DEGATS DES EAUX, VOL, VANDALISME, BRIS DE GLACE objets de la présente convention et attribués par la Ville.
- **Ses propres biens, agencements, mobilier, matériel et marchandises** ou dont il serait détenteur (biens confiés) pour l'ensemble des risques encourus et notamment les risques INCENDIE, EXPLOSIONS, DOMMAGES ELECTRIQUES, DEGATS DES EAUX, VOL, VANDALISME, BRIS DE GLACE, etc.
- **Sa responsabilité civile**, pour les dommages de toutes natures occasionnés aux tiers, du fait de son activité, de son matériel et de son personnel.

Le Preneur ainsi que ses assureurs renoncent à tous recours contre la Ville d'Avignon et ses assureurs, pour tous les dommages matériels et immatériels qui pourraient être occasionnés aux biens leur appartenant.

Il est rappelé qu'en cas de sinistre ou de dégradation dans le local il vous incombe de prévenir votre assureur, mettre en œuvre les mesures conservatoires et d'informer la Ville (Cf. article 8).

Le Preneur s'engage à justifier chaque année, auprès du Service Administration de l'Immobilier, et à toute réquisition, les polices d'assurance et les justifications du paiement des primes.

Une attestation d'assurance est remise à la signature de la présente convention (Cf. annexe 2).

ARTICLE 6 - ETAT DES LIEUX

Le Preneur prend les locaux en l'état et déclare en avoir une parfaite connaissance pour les occuper déjà.

Un état des lieux contradictoire « sortie » sera établi, en fin de convention, lors de la restitution des clés, en main propre, aux agents de la Direction de l'Immobilier.

Le Preneur s'engage à notifier au service compétent son intention de libérer les locaux, au moins un mois à l'avance, afin de convenir d'une date de visite des locaux pour l'établissement d'un état des lieux « sortie » et de la remise des clefs.

Dans l'hypothèse où l'état des lieux de sortie mentionnerait l'existence de réparations, remise en état ou charges d'entretien incombant au Preneur, comme dans celle où le Preneur ne se présenterait pas au jour de l'établissement de l'état des lieux de sortie ou refuserait de signer cet état des lieux, la Ville fera chiffrer le montant desdites réparations et un titre de recette équivalent à ce montant sera émis à l'encontre du Preneur.

Il est strictement interdit de reproduire les clefs remises par la Ville.

ARTICLE 7 – OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le Preneur désigne un correspondant, qui est l'interlocuteur privilégié du Service Municipal des Sports, et précise ses besoins en installations sportives au mois de juin de l'année pour la rentrée scolaire.

Le local est utilisé uniquement sur les heures d'ouverture de l'installation sportive.

Les adhérents du Preneur, utilisant les équipements sportifs, sont sous la seule responsabilité de celui-ci.

Le Preneur entretient en bon état de propreté les locaux mis à disposition et doit restituer en état les équipements sportifs, après chaque utilisation de ses adhérents, et en contrôler les entrées.

Paraphes



Le Preneur a l'obligation de respecter l'ensemble des règlements en vigueur pour des manifestations et les équipements sportifs.

L'utilisation du terrain et des locaux s'effectue dans le respect de l'ordre public, de la sécurité, de l'hygiène et des bonnes mœurs.

Le Preneur prend en charge toutes les conséquences liées à la réalisation de ces activités et manifestations au sein de l'équipement. Celles-ci ne peuvent être maintenues si les installations ne sont pas adaptées.

Le Preneur s'engage à utiliser les installations sportives municipales et le matériel au profit de ses seuls adhérents pour la pratique de l'activité déclarée dans la convention.

Si nécessaire, le Preneur doit expressément fournir un double des clés au Service Municipal des Sports, afin qu'un représentant de la Ville puisse pénétrer dans les locaux mis à disposition en cas de problème et en l'absence d'un représentant de l'association.

Le Preneur laissera pénétrer dans les lieux, chaque fois que nécessaire, les représentants de la Ville.

ARTICLE 8 – UTILISATION DES LOCAUX

8.1 – Conditions générales

Le contrôle de l'utilisation des installations sportives municipales est assuré par les représentants, dûment habilités de la Ville, qui ont pour mission la mise en application du Règlement Intérieur des équipements sportifs.

Le Règlement Intérieur des installations sportives est affiché au sein de chacune d'elles et devra être observé.

La Ville se réserve le droit d'utiliser l'installation, pour l'organisation d'une manifestation sportive exceptionnelle, sous réserve de respecter un préavis d'un mois et en coordination avec les activités de l'association.

La Ville se réserve le droit de mettre en indisponibilité les équipements sportifs en cas de manifestations sportives exceptionnelles, pour des travaux de sécurité ou la fermeture annuelle nécessaire.

Le Preneur souffrira, sans indemnité, de la réalisation par la Ville ou ses représentants des réparations urgentes même si les travaux excèdent 21 jours.

8.2 – Conditions particulières

Le Preneur est autorisé à utiliser les locaux uniquement dans le cadre de ses activités statutaires, **en excluant toute activité commerciale, culturelle ou politique.**

Il s'engage à faire son affaire personnelle de l'application de tous les règlements administratifs et de police existants ou à intervenir qui pourraient être nécessaires à l'exercice de son activité.

La Ville concède à l'association, sous réserve d'une autorisation préalable, un droit d'affichage publicitaire dans l'équipement sportif et l'autorise à percevoir pour son propre compte les recettes d'exploitation correspondantes dans le respect de la réglementation fiscale en vigueur.

Le Preneur s'engage à ne pas troubler la tranquillité du voisinage et à faire respecter par tous ceux qui seront amenés à fréquenter les lieux une stricte observation des règlements en vigueur de manière à ne susciter de la part des autres occupants de l'immeuble ou des voisins aucune plainte pour quelque motif que ce soit.

Le stockage, la distribution et l'emploi de produits explosifs ou toxiques, de tous liquides inflammables soumis à autorisation ou enregistrement, sont interdits dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Les locaux mis à disposition étant conformes aux normes en vigueur, il est interdit au Preneur de modifier les installations électriques, de chauffage et de plomberie des locaux, sans le consentement écrit de la Ville. Il ne fera dans les locaux ou sites mis à disposition aucun changement d'ornementation, ni d'embellissements, d'améliorations ou de décors, sans l'autorisation de la Ville.

Le Preneur s'engage à ne procéder à aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, ni aucun changement de distribution, sans le consentement écrit de la Ville d'Avignon propriétaire.

En outre, l'utilisateur ne procède à aucune modification des installations et n'utilise pas d'équipement d'appoint pour le chauffage.

Paraphes



Le Preneur a à sa charge toutes les autres réparations, y compris l'ensemble des travaux d'entretien, d'aménagement et d'amélioration.¹

La Ville assure uniquement les réparations sur le clos et le couvert.

Le Preneur s'engage à ce qu'il ne soit fait aucune dégradation ou détérioration quelconque, que ces locaux soient tenus en bon état d'entretien, de réparations locatives et de propreté.

Le Preneur répond des dégradations survenues et aura l'obligation d'informer immédiatement la Ville de tout sinistre et dégradation se produisant dans les locaux et espaces communs.

En tout état de cause, le Preneur sera tenu de la remise en état des lieux à ses frais.

ARTICLE 9 – VIE DE LA CONVENTION

Pour toute question en lien avec la convention ou avec les locaux mis à disposition, le Preneur est invité à écrire à l'adresse mail suivante : contact.immo@mairie-avignon.com

En cas de besoin, les services municipaux de référence à contacter sont :

- Département Sports et loisirs : service.sports@mairie-avignon.com
- Mairie annexe : mairie.annexe.saintchamand@mairie-avignon.com

ARTICLE 10 – COMMUNICATION DE PIÈCES

Le Preneur devra transmettre à la ville d'Avignon ses statuts, la liste des membres du Bureau de l'association, ainsi que tout justificatif. Elle devra également fournir le nom du représentant légal de l'association.

Tout changement intervenant dans les statuts, modification des membres du bureau et conseil d'administration ou tout autre événement devra impérativement être communiqué à la Ville.

ARTICLE 11 – RESILIATION

Dans l'éventualité où le Preneur ne respecterait pas tout ou partie des obligations mises à sa charge par la présente convention et le règlement intérieur de l'équipement, la Ville pourrait procéder à la résiliation de la convention sur simple dénonciation par lettre recommandée avec accusé réception et préavis d'un (1) mois.

En cas de dissolution ou de cessation des activités de l'association **Sporting Olympique Avignonnais XIII**, la résiliation serait immédiate.

Dans le cas où la Ville souhaiterait récupérer l'immeuble pour toute raison d'intérêt général ou ses propres besoins, elle se réserve le droit de résilier unilatéralement la présente par lettre recommandée avec accusé de réception, avec préavis de trois (3) mois.

De même, si le bâtiment devenait inexploitable pour des raisons de sécurité, conformité ou autres, la Ville se réserve le droit de résilier la présente convention sans délai, ni indemnité.

En aucun cas, la Ville n'est dans l'obligation de reloger le Preneur.

Cependant, la Ville fera au mieux de ses possibilités pour trouver une solution de remplacement afin de permettre au Preneur de transférer et continuer à exercer ses activités dans les meilleures conditions.

Dans tous les cas de résiliation, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque.

ARTICLE 12 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS²

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien l'informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

Un état des risques, fondé sur des informations mises à disposition par Monsieur le Préfet du Département, est annexé à la présente convention (cf. annexe 4).

ARTICLE 13 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

¹ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697>

² <https://www.vaucluse.gouv.fr/ppri-rhone-avignon-le-pontet-sorgues-a12928.html>

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, doit faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 14 – LITIGES, RECOURS ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

La Ville d'Avignon ne pourra en aucun cas être mise en cause dans les litiges qui résulteraient de l'exploitation des locaux mis à disposition.

En cas de litige, dans le cadre de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher en priorité une solution amiable.

Cependant, pour tout différend relatif à l'interprétation et à l'exécution du présent contrat, le Tribunal Administratif compétent sera celui du domicile de la personne publique.

Le Tribunal Administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à l'Hôtel de Ville d'AVIGNON.

Fait à Avignon, en 2 exemplaires, le

Le Preneur,
Pour le SOA XIII

La Ville d'Avignon,
Pour le Maire, par délégation,

Le Président / La Présidente
Christophe JOUFFRET

Le Conseiller Municipal
Joël PEYRE

ANNEXES :

- N° 1 : Plans
- N° 2 : Attestation d'assurance
- N° 3 : ERRIAL

